



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

CAPO XVIII

DELLA RENDITA PERPETUA

Art. 1861 – Nozione

[1] Col contratto di rendita perpetua una parte conferisce all'altra il diritto di esigere in perpetuo la prestazione periodica di una somma di danaro o di una certa quantità di altre cose fungibili, quale corrispettivo dell'alienazione di un immobile o della cessione di un capitale.

[2] La rendita perpetua può essere costituita anche quale onere dell'alienazione gratuita di un immobile o della cessione gratuita di un capitale.

Art. 1862 – Norme applicabili

[1] L'alienazione dell'immobile, se fatta a titolo oneroso, è soggetta alle norme stabilite per la vendita.

[2] L'alienazione o la cessione fatta a titolo gratuito è soggetta alle norme stabilite per la donazione.

Art. 1863 – Rendita fondiaria e rendita semplice

[1] È fondiaria la rendita costituita mediante alienazione di un immobile. È semplice quella costituita mediante cessione di un capitale.

Art. 1864 – Garanzia della rendita semplice

[1] La rendita semplice deve essere garantita con ipoteca sopra un immobile; altrimenti il capitale è ripetibile.

commento di Elena Calice

Sommario: **1.** Il contratto di rendita perpetua: nozione e fonti. - **2.** Rendita fondiaria e rendita semplice. - **3.** Il diritto alla rendita perpetua ed il suo oggetto. - **4.** L'obbligo della garanzia ipotecaria.

1. Il contratto di rendita perpetua: nozione e fonti

Il contratto di rendita perpetua è quel contratto con il quale una parte conferisce all'altra il diritto di esigere in perpetuo la prestazione periodica di una somma di denaro o di una certa quantità di altre cose fungibili, quale "corrispettivo", se onerosa, oppure quale "onere", se gratuita, della alienazione di un immobile o della cessione di un capitale (art. 1861 c.c.). Si ha rendita fondiaria quando la costituzione del rapporto avviene mediante alienazione di un immobile; ricorre la rendita semplice quando è prevista la cessione di un capitale (art. 1863 c.c.).

In primo luogo, occorre segnalare il problema dell'oggetto della tipizzazione legale che non deve ritenersi, come di consueto, il contratto, ma il rapporto nella sua disciplina costante, a prescindere dalla fonte costitutiva.

Il titolo costitutivo della rendita può essere sia oneroso che gratuito. In caso di contratto "oneroso" la disciplina, per quanto concerne l'alienazione dell'immobile o la cessione del capitale, è rinvenibile nelle disposizioni sulla vendita (art. 1862, 1° co., c.c.) e, per quanto concerne il rapporto di rendita, nelle norme comuni (artt. 1864-1868, 1870, 1350, n. 10, 2948, n. 1, c.c.) e nelle norme che riguardano specificamente la rendita fondiaria (artt. 1865, 2° co., e 2817, n. 1, c.c.).

È previsto anche un contratto di rendita fondiaria "a titolo gratuito": in tal caso, il contratto è regolato dalle norme stabilite per la donazione mentre il rapporto di rendita è regolato dalle norme comuni e speciali inerenti la rendita fondiaria. La riconduzione della costituzione di rendita gratuita alla figura della donazione modale comporta, inoltre, l'applicazione delle regole che a tale negozio ineriscono.

La rendita può trovare la sua fonte anche in atti unilaterali, quali la promessa al pubblico, ovvero in disposizioni testamentarie quali il legato, il sublegato ovvero il *modus* testamentario.

Non è pacifico tra gli interpreti se sia ammissibile il legato avente ad oggetto una prestazione posta a carico dell'onerato perpetuamente, nell'ambito della prescrizione generale di cui all'art. 670 c.c. L'argomento contrario fa leva sulla considerazione in base alla quale esso verrebbe a concretizzare una possibile violazione del disposto dell'art. 698 c.c.¹, ai sensi del quale non è

¹ Cfr. TORRENTE A., *Delle obbligazioni. Rendita perpetua. Rendita vitalizia*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1955, 53, secondo il quale, a fronte del detto divieto, il lascito avente ad oggetto una rendita perpetua potrebbe valere unicamente a favore dei soggetti che al tempo di apertura della successione del disponente si trovassero per primi a beneficiarne.

consentito il lascito dell'usufrutto successivo ovvero di una rendita. Occorre tuttavia notare come sia testuale l'ammissibilità, ai sensi del 2° co. dell'art. 1861 c.c. di una rendita perpetua costituita anche quale onere apposto ad una cessione gratuita di un immobile o di un capitale; inoltre è lo stesso art. 1869 c.c. a riferire l'applicabilità degli artt. 1864 ss. c.c. ad ogni altra prestazione perpetua, costituita a qualsiasi titolo, «anche per atto di ultima volontà».

Si aggiunga che, come è stato autorevolmente osservato, la struttura di un'eventuale rendita successiva differirebbe comunque da quella di una rendita perpetua. Con la prima si darebbe vita ad una serie di rendite a favore di una pluralità di beneficiari secondo un ordine successivo, la seconda invece riguarderebbe una sola rendita, la cui durata tendenzialmente perpetua (tuttavia pur sempre redimibile *ex* art. 1865 c.c.) ben sarebbe suscettibile di trasmissione da un soggetto passivo ad un altro².

È pacificamente ammessa anche la costituzione di rendita mediante contratto a favore di terzo con l'avvertenza che, in tal caso, l'ipoteca legale è a carico dello stipulante che aliena l'immobile e non del terzo creditore della rendita.

Il problema più delicato, in tali ipotesi, concerne l'applicabilità della norma che impone la garanzia ipotecaria. In proposito, secondo alcuni Autori deve ritenersi che l'art. 1864 c.c. presupponga un rapporto a titolo oneroso e che, pertanto, esso si applichi alle sole rendite atipiche onerose e non anche a quelle costituite *mortis causa* o a titolo gratuito in ordine alle quali opera il principio fondamentale dell'autonomia privata. In qualche misura analogo al rapporto di rendita perpetua è l'obbligo di erogazioni periodiche previste dall'art. 699 c.c.

Dal punto di vista formale, qualunque sia la fonte del rapporto di rendita perpetua, il contratto dovrà rivestire forma scritta *ad substantiam* (art. 1350 c.c.) a meno che una particolare e più specifica forma non sia prevista da disposizioni di legge.

L'obbligazione di rendita perpetua rientra nella categoria delle obbligazioni di durata, e precisamente nelle obbligazioni ad esecuzione periodica, in cui si hanno prestazioni che si succedono ad intervalli periodici di tempo. In ordine alla struttura di queste ultime la dottrina è divisa tra sostenitori della concezione "atomistica", che considera ogni prestazione come munita di pro-

² LENER A., *Il rapporto di rendita perpetua*, Milano, 1967, 103, secondo il quale l'argomento fondato sull'art. 698 c.c. non potrebbe condurre a convertire automaticamente una rendita perpetua in temporanea, stante la espressa contemplazione ad opera della legge della figura della rendita perpetua.

pria causa seppur collegata alle altre, e fautori della concezione “unitaria” che ravvisa un’unità che coinvolge non solo la fonte ma anche le singole prestazioni.

Il rapporto di rendita perpetua ha sempre struttura obbligatoria; in questo senso depongono l’art. 1868 c.c., da cui è desumibile che il terzo acquirente per atto *inter vivos* dell’immobile alienato in corrispettivo della rendita non è soggetto passivo dell’obbligazione periodica, e l’art. 1870 c.c. che, disciplinando la ricognizione del rapporto, presuppone la prescrizione decennale.

2. Rendita fondiaria e rendita semplice

L’art. 1863 c.c. distingue due tipologie di rendita: la rendita fondiaria e la rendita semplice a seconda che il rapporto contrattuale abbia come corrispettivo l’alienazione di un immobile, la costituzione di altro diritto reale (purché capace di ipoteca³) ovvero la cessione di un capitale. Per capitale si intende tradizionalmente non solo la prestazione di una somma di denaro ma anche la cessione *pro solvendo* di un credito di denaro, ovvero la dazione di beni non immobili che abbiano comunque un valore patrimoniale.

3. Il diritto alla rendita perpetua ed il suo oggetto

La rendita perpetua costituisce un semplice diritto relativo di credito che trova la sua fonte in un contratto di natura consensuale e non reale.

I principali corollari della ritenuta natura personale della rendita vengono, in dottrina, così riassunti: 1) il debitore della rendita non può liberarsi dell’obbligazione mediante l’abbandono del fondo; 2) il creditore è garantito in via reale soltanto dall’ipoteca iscritta sul fondo; 3) il trasferimento della rendita è disciplinato dalle norme che regolano il trasferimento dei crediti; 4) la rendita fondiaria non si estingue con il perimento del fondo, né si acquista per usucapione; 5) la rendita si estingue secondo le disposizioni relative alla prescrizione dei crediti (in proposito, l’art. 2934 c.c. distingue tra prescrizione delle singole prestazioni e prescrizione dell’intero rapporto contrattuale).

È d’uopo chiedersi quale sia l’oggetto del contratto di rendita perpetua. Il carattere peculiare del contratto in esame è rappresentato dalla perpetuità e periodicità della prestazione di somme di denaro o certa altra quantità di cose fungibili. Nel primo caso, si tratta di debito di valuta cui si applicherà il

³ Cfr. TORRENTE A., *op. cit.*, 24.

principio nominalistico (salva l'applicazione di clausole di rivalutazione monetaria).

Se la prestazione ha per oggetto cose fungibili, queste devono necessariamente essere certe e determinate.

4. L'obbligo della garanzia ipotecaria

Il legislatore ha previsto, all'art. 1864 c.c., l'obbligo della garanzia ipotecaria limitatamente alla rendita semplice. Per il testuale richiamo dell'art. 1869 c.c. all'art. 1864 c.c., si ritiene che detta norma, inderogabile, sia applicabile anche alle rendite "atipiche", mentre, non essendo dettata alcuna norma specifica per la rendita fondiaria, in tema di ipoteca, trova puntuale applicazione l'art. 2817, n. 1, c.c.

Nelle ipotesi di rendita semplice ovvero di rendita atipica, l'ipoteca deve essere concessa con apposito atto (artt. 1864 e 1869 c.c.).

Secondo alcuni Autori la costituzione d'ipoteca deve essere contestuale al negozio costitutivo della rendita, pena la nullità del contratto⁴; per altri, la garanzia ipotecaria può essere anche successiva anche e soprattutto perché trattasi di una obbligazione scaturente dal negozio e non di un suo elemento costitutivo o di validità, con la conseguenza che il relativo inadempimento importa la sanzione della ripetibilità del capitale o della diversa prestazione quale effetto risolutorio⁵.

Particolare attenzione merita l'obbligo di costituzione della garanzia ipotecaria qualora la rendita perpetua venga costituita a titolo gratuito (come donazione indiretta, come legato ovvero come *modus* apposto ad una disposizione testamentaria a titolo universale o particolare). A quest'ultimo proposito, la dottrina prevalente ritiene che l'obbligo della garanzia *ex* art. 1864 c.c. sussista in ogni caso di donazione o disposizione testamentaria con onere, con conseguente risoluzione del rapporto per la mancata concessione della garanzia, mentre sia da escludere nel caso di rendita costituita come oggetto diretto dell'attribuzione a titolo gratuito. In tal ultimo caso, la dottrina esclude che al donatario ovvero al legatario spetti il diritto di pretendere l'iscrizione ipotecaria e, in mancanza, l'immediato pagamento del capitale⁶.

⁴ Cfr. TORRENTE A., *ivi*, 20 ss.

⁵ Cfr. LENER A., *op. cit.*, 113 ss.

⁶ Cfr. LENER A., *ivi*, 117 ss.

Art. 1865

Libro IV - Titolo III: Dei singoli contratti

Art. 1865 – Diritto di riscatto della rendita perpetua

[1] La rendita perpetua è redimibile a volontà del debitore, nonostante qualunque convenzione contraria.

[2] Le parti possono tuttavia convenire che il riscatto non possa eseguirsi durante la vita del beneficiario o prima di un certo termine, il quale non può eccedere i dieci anni nella rendita semplice e i trenta anni nella rendita fondiaria.

[3] Può anche stipularsi che il debitore non esegua il riscatto senza averne dato preavviso al beneficiario. Il termine di preavviso non può eccedere l'anno.

[4] Se sono convenuti termini più lunghi, essi si riducono nei limiti sopra stabiliti.

Art. 1866 – Esercizio del riscatto

[1] Il riscatto della rendita semplice e della rendita fondiaria si effettua mediante il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione della rendita annua sulla base dell'interesse legale.

[2] Le modalità del riscatto sono stabilite dalle leggi speciali.

Art. 1867 – Riscatto forzoso

[1] Il debitore di una rendita perpetua può essere costretto al riscatto:

- 1) se è in mora nel pagamento di due annualità di rendita;*
- 2) se non ha dato al creditore le garanzie promesse, o se, venendo a mancare quelle già date, non ne sostituisce altre di uguale sicurezza;*
- 3) se, per effetto di alienazione o di divisione, il fondo su cui è garantita la rendita è diviso fra più di tre persone.*

Art. 1868 – Riscatto per insolvenza del debitore

[1] Si fa pure luogo al riscatto della rendita nel caso d'insolvenza del debitore, salvo che, essendo stato alienato il fondo su cui era garantita la rendita, l'acquirente se ne sia assunto il debito o si dichiari pronto ad assumerlo.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Il diritto di riscatto e l'atto di ricognizione.

1. Il diritto di riscatto e l'atto di ricognizione

Comune ad ogni rapporto di rendita perpetua è l'ammissibilità del riscatto, previsto espressamente dall'art. 1865 c.c., effettuabile mediante pagamento

della somma che risulta dalla capitalizzazione della rendita annua sulla base dell'interesse legale. Le modalità del riscatto sono stabilite dalle leggi speciali (art. 1866 c.c.). Gli artt. 1867 e 1868 c.c. prevedono, poi, il riscatto forzoso in casi espressamente determinati: mora nel pagamento, mancanza di garanzia, divisione del fondo con cui è garantita la rendita, insolvenza del debitore¹.

Come per ogni rapporto di durata anche il diritto alla rendita ha un termine di prescrizione ordinaria decennale relativo all'intero rapporto nella sua unità (art. 2946 c.c.), ed un termine di prescrizione quinquennale che concerne le singole prestazioni (art. 2948 c.c.). Per interrompere il corso della prescrizione, le norme codicistiche disciplinano l'istituto della ricognizione a norma del quale il debitore della rendita, o di ogni altra prestazione annua che debba o possa durare oltre i dieci anni, deve fornire a proprie spese al titolare, se questi lo richiede, un nuovo documento – che ai sensi dell'art. 2720 c.c. fa piena prova delle dichiarazioni contenute nel documento originale – trascorsi nove anni dalla data del precedente.

La dottrina discute sulla natura giuridica dell'atto di ricognizione ovvero se esso sia un negozio di accertamento con funzione di asseverazione della precedente dichiarazione² ovvero se abbia natura negoziale, con funzione dispositiva, idoneo a sanare gli eventuali vizi di cui fosse affetto il negozio originario.

Art. 1869 – Altre prestazioni perpetue

[1] Le disposizioni degli articoli 1864, 1865, 1866, 1867 e 1868 si applicano a ogni altra annua prestazione perpetua costituita a qualsiasi titolo, anche per atto di ultima volontà.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Rinvio.

1. Rinvio

V. il commento all'art. 1864 c.c.

¹ Cass., 17.5.1967, n. 1034, in *Foro it.*, 1967, 1799.

² TORRENTE A., *Delle obbligazioni. Rendita perpetua. Rendita vitalizia*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1955, 62.

Art. 1870

Libro IV - Titolo III: Dei singoli contratti

Art. 1870 – Ricognizione

[1] Il debitore della rendita o di ogni altra prestazione annua che debba o possa durare oltre i dieci anni deve fornire a proprie spese al titolare, se questi lo richiede, un nuovo documento, trascorsi nove anni dalla data del precedente.

Sommario: 1. Rinvio.

1. Rinvio

V. il commento all'art. 1865 c.c.

Art. 1871 – Rendite dello Stato

[1] Le disposizioni di questo capo non si applicano alle rendite emesse dallo Stato.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Generalità.

1. Generalità

Le rendite dello Stato più diffuse sono principalmente regolate dalle leggi sul debito pubblico.

CAPO XIX

DELLA RENDITA VITALIZIA

Art. 1872 – Modi di costituzione

[1] La rendita vitalizia può essere costituita a titolo oneroso, mediante alienazione di un bene mobile o immobile o mediante cessione di capitale.

[2] La rendita vitalizia può essere costituita anche per donazione o per testamento, e in questo caso si osservano le norme stabilite dalla legge per tali atti.

Art. 1873 – Determinazione della durata

[1] La rendita vitalizia può costituirsi per la durata della vita del beneficiario o di altra persona.

[2] Essa può costituirsi anche per la durata della vita di più persone.

Art. 1874 – Costituzione a favore di più persone

[1] Se la rendita è costituita a favore di più persone, la parte spettante al creditore premorto si accresce a favore degli altri, salvo patto contrario.

commento di Elena Calice

Sommario: **1.** Il contratto di rendita vitalizia. - **2.** Il contratto di mantenimento, la rendita vitalizia ed il vitalizio alimentare. - **3.** *Win for Life*. - **4.** Il prestito vitalizio ipotecario.

1. Il contratto di rendita vitalizia

Nel diritto romano, la rendita veniva considerata piuttosto che per il rapporto che ne scaturiva, soprattutto per il negozio che ne era fonte. La disciplina della rendita fu frammentaria e disorganica mentre ebbe maggiore sistematicità nell'epoca successiva. Il carattere dell'aleatorietà si è radicato

nella legislazione seguente, di tal che il codice albertino (art. 2010), quello parmense (art. 1845) e quello estense (art. 1829), stabilivano che la rendita doveva superare il frutto di cui era capace la cosa data come corrispettivo; d'altro canto l'art. 2009 del codice albertino seguendo l'esempio dell'art. 1975 del codice Napoleone (il quale contemplava il caso di malattia già esistente al momento del contratto) dichiarava nullo il vitalizio quando la rendita fosse stata costituita sulla vita di una persona che poi fosse morta entro quaranta giorni dalla conclusione del contratto.

Per la rendita vitalizia il legislatore non ha indicato una nozione: l'art. 1872 c.c., infatti, ne individua solo i «modi di costituzione»¹. Nella sua accezione più ampia, con il negozio di rendita vitalizia un soggetto (vitalizante) si obbliga ad effettuare a favore di un altro soggetto (vitaliziato) una prestazione periodica di dare avente ad oggetto denaro o altre cose fungibili, per tutta la durata della vita del beneficiario o di altro soggetto (c.d. vita contemplata). Anche la rendita vitalizia è riconducibile ai contratti di durata e, più specificatamente, ai contratti ad esecuzione periodica. La rendita vitalizia può essere costituita a titolo oneroso ovvero a titolo gratuito (con le forme previste per la donazione o per il testamento)².

Nel primo caso, essa ha natura di contratto consensuale, a prestazioni corrispettive, aleatorio, postulando la necessaria esistenza di una situazione di incertezza circa il vantaggio o lo svantaggio economico che potrà alternativamente realizzarsi nello svolgimento e nella durata del rapporto, con la conseguenza che la mancanza di alea (cfr. art. 1876 c.c.) rende nullo il contratto per difetto di causa³.

La rendita si costituisce per testamento mediante lo strumento del legato con cui il testatore attribuisce al vitaliziato il diritto ad una determinata prestazione periodica nei confronti dell'onerato. Viene allo scopo in considerazione l'art. 670 c.c. il quale, in tema di prestazioni periodiche, quali indubbiamente sono quelle scaturenti dalla previsione di una rendita vitalizia in favore

¹ Per la letteratura in tema di rendita perpetua e vitalizia MARINI A., *La rendita perpetua e la rendita vitalizia*, in *Tratt. Rescigno*, XIII, Torino, 1982, 34 ss.; VALSECCHI E., *La rendita perpetua e la rendita vitalizia*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1961, 193 ss.; DATTILO G., *Rendita (diritto privato)*, in *Enc. Dir.*, XXXIX, Milano, 1988, 853 ss.; MACIOCE FR., *Rendita. I) Diritto civile*, in *Enc. Giur.*, XXVI, Roma, 1991; GARDELLA TEDESCHI, *Vitalizio*, in *Digesto civ.*, XIX, Torino, 1999, 741 ss.; SPOSATO L., *Sub artt. 1872-1881 c.c.*, in *Cod. civ. ipertestuale*, Torino, 2009.

² Cfr. V. ZENO ZENCOVICH, *Per una "riscoperta" della rendita vitalizia ex art. 2057 cod. civ.*, in *Nuova giur. comm.*, 1999, I, 13.

³ Cfr. per tutte Cass., 9.1.1999, n. 117, in *Mass. Giur. it.*, 1999.

del beneficiario, anzitutto dispone che il primo termine decorra dalla morte del testatore.

La disposizione prosegue specificando che il legatario acquista il diritto a tutta la prestazione dovuta per il termine in corso. Questo anche se per avventura fosse in vita soltanto al principio di esso. Quanto all'esigibilità, tuttavia il legato può essere riscosso soltanto dopo scaduto il termine⁴.

È appena il caso di osservare che il credito relativo alla rendita vitalizia si differenzia sia rispetto a quello alimentare sia rispetto a quello scaturente da legato di rendita perpetua.

Quest'ultimo infatti non è redimibile; mentre lo è quello nascente da una rendita vitalizia.

Dal legato di alimenti si differenzia perché il credito originato dal legato di rendita vitalizia è compensabile e sottoponibile a sequestro o pignoramento, diversamente da quanto è dato di poter osservare per il credito alimentare. Ulteriore dato peculiare del legato in parola rispetto a quello di prestazioni periodiche genericamente inteso è costituito dalla scadenza finale, che si pone in relazione ad un termine incerto quale la durata della vita del beneficiario.

Tipica della rendita gratuita – sia *inter vivos* che *mortis causa* – è la clausola di impignorabilità ed insequestrabilità che le parti possono disporre entro i limiti del bisogno alimentare del vitaliziato.

Viene, altresì, presa in considerazione dal codice, all'art. 1875 c.c., la rendita vitalizia costituita a favore di un terzo, al fine di escluderne la forma della donazione nell'ipotesi – eventuale ma non necessaria – in cui essa importi una liberalità.

La rendita vitalizia trova titolo anche nella legge (v. gli artt. 548, 2° co., 580, 594 c.c.) e in provvedimenti giurisdizionali (art. 2057 c.c.).

Costituiscono altresì fonti negoziali della rendita vitalizia anche il contratto a favore di terzo, la donazione, il contratto di assicurazione o di divisione e la promessa al pubblico, ovvero un titolo giudiziale (art. 2057 c.c.)

Si parla di rendite legali a proposito dei diritti successori dei figli naturali non riconoscibili (artt. 580-594 c.c.) o del coniuge superstite (art. 548 c.c.).

Le parti del rapporto di rendita sono il vitaliziato ed il vitalizante.

Il vitaliziato o costituente è colui che cede l'immobile o la cosa mobile o il capitale, mentre chi si obbliga a corrispondere la prestazione periodica è il vitalizante. La posizione di entrambe le parti è di creditore e debitore insie-

⁴ CARAMAZZA G., *Delle successioni testamentarie (artt. 587-712)*, in *Comm. De Martino*, Novara-Roma, 1982, 427.

me, come nella totalità dei contratti onerosi a prestazioni corrispettive. Gli obblighi che sorgono a carico dell'una o dell'altra parte a seguito della conclusione del contratto importano il compimento di atti di disposizione eccedenti l'ordinaria amministrazione, che richiedono la capacità di agire e di disporre sia da parte del vitalizante che del vitaliziato.

Il vitalizante può essere sostituito nel debito per atto *inter vivos* attraverso gli istituti della novazione soggettiva passiva dell'obbligazione. Nel caso in cui il debitore della rendita premuova al vitaliziato, subentreranno nell'obbligo gli eredi, tenuti pro quota al pagamento (art. 752 c.c.).

Alla prestazione di rendita possono essere tenuti sin dall'origine una pluralità di soggetti passivi. In questi casi l'obbligo può essere stabilito anche pro quota, poiché l'oggetto della prestazione è una somma di denaro o una quantità di cose fungibili. In ogni caso, la solidarietà deve essere esclusa dal titolo, il quale deve pure precisare l'entità delle singole quote, che altrimenti si presumono uguali.

Per converso, il vitaliziato è il titolare della rendita, creditore della prestazione periodica convenuta quale corrispettivo di quanto corrisposto al vitalizante. Nel vitalizio oneroso, il vitaliziato è pure parte del contratto, mentre nel caso di vitalizio a favore di terzo non ha la qualifica di parte contrattuale.

Il credito alla rendita è pure trasmissibile similmente a quanto accade sul lato passivo e secondo le regole generali previste per la cessione dei crediti, per cui – per effetto della cessione – il credito si trasferisce al cessionario con le garanzie reali e personali allo stesso connesse (art. 1263 c.c.).

Il mutamento del creditore può avvenire anche *mortis causa*, ovvero con la morte del vitaliziato, ma solo nelle ipotesi, ovviamente, in cui la vita contemplata sia relativa a persona diversa dal vitaliziato. Il caso segue le norme generali, per cui al vitaliziato subentreranno gli eredi.

Non si discosta dalla disciplina della rendita perpetua la materia del corrispettivo, che può essere costituito dalla proprietà di un immobile ovvero dalla cessione di un diritto reale immobiliare, come l'usufrutto o la servitù, o un capitale; nel vitalizio, inoltre, può essere costituito anche dall'alienazione di un bene mobile.

Analogamente a quanto previsto in tema di rendita perpetua anche nella rendita vitalizia al trasferimento della proprietà del bene si applicano le norme sulla vendita. Il contratto, se si tratta di immobile o mobile registrato, deve essere trascritto ai fini della pubblicità. Vale per il creditore la garanzia ipotecaria legale dell'alienante. Quando, invece, la prestazione del vitaliziato consiste nella trasmissione di una somma di danaro, non vi è ipoteca legale ma il debitore deve concedere ipoteca volontaria, pena la ripetibilità del capitale.

Quanto alla durata, dunque, la “vita contemplata” costituisce il termine essenziale dell’obbligazione di rendita vitalizia (*dies certus an, incertus quando*; art. 1873 c.c.). Nel caso in cui la vita contemplata sia plurima se nulla è specificato, il termine è quello della vita più longeva. Nel caso di negozio gratuito, la vita contemplata può essere solo quella del beneficiario (o beneficiari). Si ritiene possibile la conclusione di un contratto di rendita vitalizia a favore di persona giuridica, ma in tal caso sarà necessario il riferimento alla vita di una persona fisica.

Per ciò che attiene alla forma, il contratto di rendita vitalizia onerosa richiede la forma scritta *ad substantiam* sia nella forma della scrittura privata sia nella forma dell’atto pubblico (art. 1350, n. 10, c.c.).

Il contratto oneroso di rendita vitalizia differisce dalla vendita perché, se in entrambe le ipotesi vi è un trasferimento della titolarità di un bene, il corrispettivo nella vendita è dato dal prezzo e nella rendita dalla prestazione periodica vitalizia; così come la rendita costituita mediante il trasferimento di un capitale si distacca dal mutuo ad interesse. La prima differenza è data dalla definizione stessa di mutuo per cui il mutuante consegna al mutuatario una determinata quantità di danaro o altre cose fungibili e questi si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e quantità (art. 1813 c.c.); il vitaliziato, invece, corrisponde al vitalizante un capitale in corrispettivo del diritto ad una prestazione periodica che cesserà soltanto colla morte della vita contemplata, ma non potrà il vitaliziato chiedere la ripetizione del capitale, salva l’ipotesi, ovviamente, dell’inadempimento (art. 1878 c.c.).

Il contratto di vitalizio differisce inoltre dalla scommessa pura, pur essendo, come quest’ultima, un contratto aleatorio, atteso che nella scommesse il rischio è creato artificialmente ed è collegato ad un evento del tutto estraneo all’interesse delle parti, per cui l’ordinamento giustamente presta solo una limitata tutela; nel caso di vitalizio, l’assunzione del rischio ha una natura chiaramente previdenziale sicché è scontato il giudizio di meritevolezza da parte dell’ordinamento.

Differisce, infine, il contratto oneroso costitutivo di rendita dalla assicurazione sulla vita (sebbene entrambe le fattispecie generino una rendita vitalizia), essendo diversa la natura dei contraenti. Nel secondo caso, infatti, il contraente che si assume l’obbligo della corresponsione della rendita è un assicuratore, ovvero un soggetto che deve *ex lege* avere una struttura volta alla contrattazione uniforme ed in serie di contratti di assicurazione sulla vita, cioè indirizzata non all’assunzione di un rischio, ma al suo annullamento attraverso la distribuzione dello stesso su un numero indefinito di singoli contraenti secondo la legge dei grandi numeri. Ciò comporta la evidente

difformità ontologica tra il vitalizio (che è un contratto aleatorio) e l'assicurazione sulla vita (che è un contratto commutativo) e ne giustifica le differenze di disciplina.

La costituzione di rendita per contratto oneroso differisce, infine, dalla costituzione di usufrutto o di enfiteusi, perché in tali ultime ipotesi il diritto ai frutti è collegato all'immobile al quale inerisce il diritto, di tal che il perimento dell'oggetto del diritto reale estingue il diritto stesso, mentre nel vitalizio il diritto alla corresponsione della rendita è indifferente alle vicende del bene alienato.

La disciplina delle imposte dirette da applicare alle rendite vitalizie è esente da discrezionalità interpretativa: ai sensi dell'art. 47, 1° co., lett. *h*), t.u.i.r., approvato con d.p.r. 22.12.1986, n. 917 esse sono assimilate ai redditi di lavoro dipendente e come tali pertanto vanno trattate⁵. Invece, ai sensi dell'art. 50, 1° co., lett. *h*), t.u.i.r., sono escluse dal trattamento previsto per le rendite vitalizie, le rendite aventi funzione previdenziale. Quest'ultime, come precisato nel secondo periodo della disposizione, «sono quelle derivanti da contratti di assicurazione sulla vita stipulati con imprese di assicurazione autorizzate dall'ISVAP ad operare nel territorio dello Stato, o quivi operanti in regime di stabilimento o di prestazione di servizi, che non consentono il riscatto della rendita successivamente all'inizio dell'erogazione».

A differenza delle altre rendite vitalizie o a tempo determinato, le rendite aventi funzione previdenziale, pertanto, non costituiscono redditi assimilati a

⁵ Con l'ord. n. 23874/2010, la Corte di Cassazione ha trattato il delicato tema delle rendite vitalizie e delle cessioni di aziende che possono determinare l'insorgenza di plusvalenze imponibili. La Corte, allineandosi a quanto già pronunciato dalla stessa Amministrazione finanziaria con la risoluzione n. 255/2009, seppur espressamente riferita ai redditi da lavoro autonomo, ribadisce che, nel caso di cessione a fronte di una rendita vitalizia, la plusvalenza derivante dall'operazione straordinaria si considera tassabile in quanto: da una parte, il corrispettivo imputabile alla plusvalenza dell'azienda ceduta, che la società realizza mediante l'acquisizione del diritto alla rendita vitalizia, ha natura di reddito d'impresa ed è tassabile secondo competenza; dall'altra, vi è la percezione delle rate di vendita che assumono la natura di reddito di lavoro dipendente e assimilato e, dunque, da tassare nel momento in cui viene percepito. Muovendo da questi due presupposti impositivi, l'ord. n. 23874/2010 della Suprema Corte ribadisce che la plusvalenza conseguita dalla cessione d'azienda con costituzione di rendita vitalizia è imponibile ai fini del reddito d'impresa, a prescindere che la stessa rendita sia tassata secondo le regole del lavoro dipendente e assimilato. Non si crea una duplicazione d'imposta dato che i presupposti alla base delle due forme di tassazione sono differenti. In passato, invece, la giurisprudenza della Commissione Tributaria Centrale (sentenze n. 1206/1990, n. 3101/1997, n. 3384/1999) aveva accreditato la tesi della sola tassazione della rendita vitalizia quale reddito assimilato a quello di lavoro dipendente. Secondo questo filone, non si può configurare anche una plusvalenza tassabile poiché, da un lato, la stessa non è aprioristicamente quantificabile e, dall'altro, se si tassasse la rendita vitalizia oltre alla plusvalenza, si determinerebbe una duplicazione d'imposta.

quelli di lavoro dipendente bensì si configurano come redditi di capitale ai sensi dell'art. 44, 1° co., lett. *g-quinquies*), t.u.i.r., che include in tale categoria «i redditi derivanti dai rendimenti delle rendite vitalizie aventi funzione previdenziale». Detti redditi, ai sensi dell'art. 26 *ter*, d.p.r. n. 600/1973, sono assoggettati a tassazione mediante applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

2. Il contratto di mantenimento, la rendita vitalizia ed il vitalizio alimentare

Secondo la definizione elaborata dalla dottrina più recente, con il contratto di mantenimento una parte conferisce all'altra il diritto di esigere vita natural durante di essere mantenuta, quale corrispettivo della alienazione di un bene mobile o immobile o della cessione di un capitale⁶.

Si tratta di una figura contrattuale nata dalla prassi e che presenta diverse analogie con la figura tipica della rendita vitalizia, ma dalla quale si discosta per la peculiarità della prestazione dovuta.

Il contenuto della prestazione di mantenimento è, infatti, normalmente comprensivo del vitto, dell'alloggio, dell'assistenza medica, della pulizia della casa e della persona, della compagnia ecc., con una forte accentuazione dell'*intuitus personae*, in quanto essa si sostanzia, oltre che in una serie di obblighi di dare (ad esempio per quel che concerne le prestazioni di carattere alimentare), soprattutto in obblighi di fare, fra i quali, particolarmente fondati sulla fiducia nella persona, appaiono quelli relativi all'assistenza, alla pulizia, alla compagnia⁷.

La dottrina più recente, seguita dalla giurisprudenza⁸, costruisce il contratto di mantenimento come contratto innominato ed atipico, e non come *species* del contratto di rendita vitalizia⁹.

⁶ CALÒ E., *Contratto di mantenimento e proprietà temporanea*, nota a Cass., 11.11.1988, n. 6083, in *Foro it.*, 1989, I, 1, 1165 ss.

⁷ PEIRANO, *Clausole in tema di contratto di mantenimento*, in *Notariato*, 1995, 611 ss.

⁸ Cass., 28.7.1975, n. 2924, in *Giust. civ.*, 1976, I, 442; Cass., 5.1.1980, n. 50, in *Rep. Foro it.*, *Rendita vitalizia*, n. 2; Cass., 30.10.1980, n. 5855, *ivi*, 1980, *Agricoltura*, n. 83; Cass., 14.6.1982, n. 3625, *ivi*, 1982, *voce cit.*, n. 153; Cass., 15.2.1983, n. 1166, in *Foro it.*, 1983, I, 933; Cass., 18.12.1986, n. 7679, *ivi*, 1987, I, 1086; Cass., S.U., 18.8.1990, n. 8432, in *Giur. it.*, 1991, I, 130. *Contra* la giurisprudenza prevalente prima del 1975: Cass., 23.6.1964, n. 1658, in *Rep. Foro it.*, 1964, *Vitalizio*, n. 4; Cass., 18.5.1965, n. 968, *ivi*, 1965, *voce cit.*, n. 3; Cass., 10.1.1966, n. 186, *ivi*, 1966, *voce cit.*, n. 6; Cass., 28.1.1966, n. 330, in *Foro it.*, 1966, I, 1787; Cass., 7.6.1971, n. 1694, in *Mass. Foro it.*, 1971, 506; Cass., 5.8.1977, n. 3553, in *Rep. Foro it.*, 1977, *Rendita vitalizia*, n. 1; Cass., 16.6.1981, n. 3902, in *Foro it.*, 1982, I, 477; Cass., 15.3.1982, n. 1683, in *Rep. Foro it.*, 1982, *Rendita vitalizia*, n. 3.

⁹ Com'è noto, la giurisprudenza di legittimità assimila il vitalizio alimentare (sia pur non

Certo con la rendita vitalizia il contratto di mantenimento ha in comune diversi caratteri. Entrambi, infatti, sono contratti consensuali, in quanto si perfezionano secondo il paradigma dell'art. 1376. Possono essere a titolo gratuito o a titolo oneroso e, in quest'ultimo caso, vanno ambedue qualificati come contratti di scambio, con attribuzioni corrispettive. Ad entrambi fanno seguito effetti obbligatori, per quanto riguarda la prestazione del beneficiario ed effetti reali, per quanto riguarda l'acquisto immediato del bene da parte del soggetto obbligato alla prestazione. Infine, sono entrambi certamente contratti di durata che si caratterizzano per l'imprescindibile aleatorietà – relativa alla durata della vita della persona contemplata – mancando la quale il contratto è nullo per mancanza di causa.

Tuttavia, nel contratto di mantenimento l'alea è doppia, nel senso che oltre all'incertezza sulla durata della vita del vitaliziato, occorre tener conto anche dell'incertezza relativa alle sue necessità, che possono mutare in relazione alle condizioni di salute, all'invecchiamento ecc. Per quanto concerne poi il contenuto delle prestazioni che vi sono contemplate, il contratto tipico di rendita vitalizia assume il carattere del *do ut des*, mentre il contratto atipico di mantenimento ha come oggetto un *do ut facias*. Inoltre, mentre nella rendita l'esecuzione della prestazione è periodica e l'erogazione è fissa; nel contratto di mantenimento la prestazione non può che essere continuata, ed è quantitativamente e qualitativamente variabile.

Quest'ultima caratteristica vale anche a distinguere il contratto di mantenimento dal vitalizio alimentare, in cui un soggetto si obbliga nei confronti di un altro a corrispondergli vita natural durante gli alimenti (da intendersi come comprensivi della fornitura di vitto, alloggio e vestiario) avuto riguardo al tenore di vita del vitaliziato, in relazione alla somministrazione del necessario per la vita del beneficiario e al suo stato di bisogno, mentre il contratto di mantenimento prescinde da questi riferimenti, sostanziandosi in una prestazione qualitativamente e quantitativamente più ampia.

Il contratto di vitalizio alimentare è un contratto innominato ed atipico¹⁰, espressione dell'autonomia contrattuale (art. 1322 c.c.), che si differenzia da quello tipico previsto nel codice per il corrispettivo dovuto dal vitalizante al

integralmente; cfr. difatti *ex plurimis*, quanto alla risolubilità per inadempimento, Cass., 27.12.2004, n. 24014, Cass., 1.4.2004, n. 6395, Cass., 8.9.1998, n. 8854, Cass., 30.1.1992, n. 1019) al contratto (nominato) di rendita vitalizia (artt. 1872 ss. c.c.), l'uno e l'altro (sia pur con diverso oggetto) integrando perciò fattispecie contrattuali caratterizzate dall'aleatorietà (cfr., *ex plurimis*, Cass., 24.6.2009, n. 14796, Cass., 12.2.1998, n. 1502) che, quale requisito proprio del contratto, li rende insensibili all'azione di rescissione per lesione.

¹⁰ T. Bari, 21.9.2010.

vitaliziato a seguito dell'alienazione di un immobile o dell'attribuzione di altri beni o utilità: corrispettivo che consiste, anziché in una somma predeterminata nel contratto (o da una determinata quantità di altre cose fungibili) da erogare periodicamente al vitaliziato per tutta la durata della sua vita, nell'obbligazione di mantenimento del vitaliziato, comprensivo sia della assistenza morale che delle prestazioni alimentari e dei servizi di assistenza necessari, anche qui per tutta la durata della sua vita. La natura atipica di tale forma contrattuale è stata definitivamente riconosciuta nel nostro ordinamento ed individuata nei suoi caratteri a seguito della pronuncia Cass., S.U., 18.8.1990, n. 8432, con la quale si stabiliva che tale contratto può risolversi per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c. con esclusione dell'applicabilità dell'art. 1878 c.c. (norma che esclude, per il creditore della rendita vitalizia, la possibilità di chiedere la risoluzione, prevedendo quella di far sequestrare e vendere i beni del suo debitore, per assicurarsi col ricavato il pagamento della rendita). Il vitalizio improprio è sicuramente un contratto aleatorio: alea che ovviamente non è elemento caratterizzante della donazione, anzi in quella modale è espressamente escluso che l'onere sia tenuto all'adempimento dell'onere oltre i limiti del valore della cosa donata (v. 2° co. dell'art. 793 c.c.). Invece, considerato che nel vitalizio alimentare le obbligazioni contrattuali hanno come contenuto prestazioni (di fare e dare) di carattere accentuatamente spirituale e, in ragione di ciò, eseguibili unicamente da un vitalizante specificatamente individuato alla luce delle sue proprie qualità personali, a tale negozio atipico è senz'altro applicabile il rimedio della risoluzione per inadempimento¹¹ di cui all'art. 1453 c.c., espressamente esclusa, per converso, con riferimento alla rendita vitalizia e non ha rilievo la circostanza secondo la quale i familiari del vitalizante hanno provveduto ad assicurare ad entrambi i coniugi quanto previsto nel contratto di vitalizio.

3. *Win for Life*

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 16.9.2009 è stato istituito e regolamentato il gioco numerico a totalizzatore nazionale denominato "Vinci per la vita – *Win for Life*", in forza del quale il premio per una giocata consiste in una somma di importo pari a quattromila euro al mese, corrisposta per 240 mensilità consecutive, unitamente ad un premio di prima categoria.

¹¹ Cass., 5.5.2010, n. 10859, in *Notariato*, 2010, 6, 607.

4. Il prestito vitalizio ipotecario

Il d.l. 30.9.2005, n. 203, recante misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria, convertito, con modificazioni, nella l. 2.12.2005, n. 248, recante norme in tema di interventi infrastrutturali, per la ricerca e per l'occupazione, all'art. 11 *quaterdecies* introduce il prestito vitalizio ipotecario, prevedendo che: «Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di aziende ed istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti». I prestiti vitalizi ipotecari (*reverse mortgage*), sono strumenti finanziari che sostengono il consumo degli anziani senza che essi si privino dell'abitazione di proprietà; si tratta di prestiti riservati a persone fisiche che abbiano superato i 65 anni e siano proprietarie di un immobile residenziale. A differenza di quanto avviene in un normale contratto di mutuo, in cui un soggetto accede ad un credito per acquistare un'abitazione e si obbliga a restituire il prestito con rate periodiche, nel prestito vitalizio ipotecario il debitore, finché è in vita, non è tenuto né alla restituzione del prestito né al pagamento degli interessi, che saranno corrisposti dallo stesso o dai suoi eredi con i proventi della vendita della casa o con fondi di diversa provenienza, ferma restando, quindi, la facoltà per gli eredi di restituire il capitale, vendere l'immobile per ripagare il debito o far fronte all'impegno accendendo un mutuo¹². Il rischio per il creditore è che il prestito possa superare il valore dell'immobile, perché il debitore ha scelto di ricevere un vitalizio, perché i prezzi delle abitazioni si riducono rispetto alla data di stipula del contratto, o perché i tassi di interesse aumentano.

¹² Cfr. RAZZINO M.M., *Il prestito vitalizio ipotecario (reverse mortgage)*, in *www.notariato.it - CNN Notizie*, 7.3.2006.

Art. 1875 – Costituzione a favore di un terzo

[1] *La rendita vitalizia costituita a favore di un terzo, quantunque importi per questo una liberalità, non richiede le forme stabilite per la donazione.*

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Il contratto gratuito.

1. Il contratto gratuito

Fonte della rendita può essere anche la donazione. A differenza di quanto previsto in materia di rendita perpetua, il cui contratto gratuito tipico è costituito da una donazione *cum onere*, la costituzione della rendita vitalizia per atto di liberalità avviene con donazione diretta.

Che la donazione diretta sia atto idoneo a costituire la causa di un'obbligazione ad esecuzione periodica è perfettamente in linea con la ricostruzione dell'istituto come contratto con causa unitaria, per cui la molteplicità di prestazioni va comunque ricondotta ad un unico atto di volizione che si esaurisce al momento della stipula della donazione; le successive prestazioni rateali costituiscono quindi atti di adempimento non improntati a spirito di liberalità (l'opposta costruzione, c.d. "atomistica", imporrebbe di ravvisare nella fattispecie *de qua* una serie di successivi atti di donazione). Ciò che viene differito sarebbe quindi l'adempimento, mentre il diritto di credito del donatario sorgerebbe immediatamente per l'intero. Tale impostazione è confermata dalla formulazione dell'art. 769 c.c. che, risolvendo così le *querelles* dottrinali precedenti sull'ammissibilità della donazione ad effetti obbligatori, definisce la donazione come il contratto «con cui per spirito di liberalità una parte arricchisce l'altra (...) assumendo verso la stessa un'obbligazione». La figura della donazione obbligatoria si affianca così a pieno titolo allo schema tradizionale della donazione ad effetti reali. La consacrazione di questo principio determina l'ulteriore conseguenza che la donazione di prestazioni periodiche non rientrerebbe nel divieto di donare beni futuri, la cui operatività sarebbe secondo parte della dottrina limitata ai contratti ad effetti reali.

È evidente che l'oggetto della donazione è il rapporto obbligatorio, ovvero l'attribuzione al donatario vitaliziato del particolare diritto di credito alla rendita vitalizia. Infatti, il 2° co. dell'art. 1872 c.c. indica quale fonte la donazione, senza alcuna ulteriore indicazione, mentre il 2° co. dell'art. 1861 c.c. precisa che la rendita perpetua deve costituire l'onere dell'alienazione gratuita dell'immobile o della cessione gratuita del capitale.

La disciplina della rendita costituita mediante donazione coincide con quella prevista in *sedes materiae* con i necessari aggiustamenti del caso. Per cui per la costituzione della rendita mediante donazione (semplice o *cum onere*) è necessario l'atto pubblico *ad substantiam* (art. 782 c.c.), poiché – analogamente a quanto dedotto per la rendita perpetua – il vitalizio non può essere considerato donazione manuale ai fini dell'applicabilità dell'art. 783 c.c.

Dal punto di vista della disciplina, l'art. 1872 c.c. richiama le norme dettate per la donazione. Si applicano perciò gli artt. 779, 780, 599 c.c.

Alla figura della donazione modale si contrappone quella del *negotium mixtum cum donatione* che, pur presentando la struttura di un rapporto oneroso è, al tempo stesso, inteso a realizzare una liberalità. Perché si possa configurare tale ipotesi deve venir meno in concreto l'elemento dell'alea. L'esempio che se ne può trarre è la rendita in cui la rata sia inferiore al frutto che darebbe in un anno l'immobile alienato o la somma sborsata per la costituzione della rendita. Una situazione analoga si verificherebbe nel caso opposto in cui la rata stessa fosse superiore al valore dell'immobile o alla somma sborsata.

In simili ipotesi è necessario distinguere la costituzione di rendita simulata relativamente (nella quale il vitalizio non è voluto, ma è voluto un diverso negozio) dalla costituzione di rendita per contratto oneroso misto con donazione, nel quale le parti intendono realizzare, accanto allo scambio di attribuzioni patrimoniali, anche un vantaggio a favore di una di esse.

La rendita, inoltre, può essere costituita mediante donazione indiretta, ovvero qualunque atto che pur non configurando una donazione tipica realizzi l'arricchimento di una persona senza sacrificio da parte di questa. Le rendite costituite con donazione indiretta sono soggette alla disciplina generale stabilita per tale tipo di atto. Non è richiesta, però, la forma dell'atto pubblico *ad substantiam*, ma sono soggette a revocazione per causa di ingratitudine e per sopravvenienza di figli, a riduzione per lesione di legittima, a collazione (art. 809 c.c.).

Non si applicano neanche queste norme, invece, alle liberalità che si sogliono fare in occasione di servizi resi o in conformità agli usi (artt. 809 e 770, 2° co., c.c.). I vitalizi così costituiti non sono soggetti a tali incumbenti neanche per la parte che esorbita la misura dell'adeguata remunerazione. Non vi sono soggetti neanche le liberalità aventi per oggetto spese non sottoposte a collazione (art. 742 c.c.), come il vitalizio costituito per mantenere uno dei figli, per l'educazione, per le cure mediche per una malattia cronica ecc.

Le rendite costituite a titolo gratuito sono soggette ai principi generali in materia di riduzione e collazione (artt. 555 ss. e 737 ss. c.c.).

È ovvio che se il vitalizio è costituito sulla durata della vita del donante, non può trovare applicazione né la collazione né la riduzione. Infatti il vitalizio costituito sulla vita del donante si estingue alla morte di questi e non ha pertanto valore alcuno.

Art. 1876 – Rendita costituita su persone già defunte.

[1] Il contratto è nullo, se la rendita è costituita per la durata della vita di persona che, al tempo del contratto, aveva già cessato di vivere.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. La natura aleatoria del vitalizio oneroso.

1. La natura aleatoria del vitalizio oneroso

La prestazione periodica è destinata a durare fino alla morte della persona o delle persone contemplate, il che rende incerta la misura e il rapporto tra le due prestazioni e ne determina l'aleatorietà. L'alea permea il contratto e ne diviene elemento essenziale tanto che la mancanza dell'alea determina la nullità del contratto. Da questo punto di vista (ovvero relativamente alla struttura) l'incertezza della durata maggiore o minore della vita contemplata comporta l'incertezza delle prestazioni. Pertanto la giurisprudenza ravvisa la mancanza di alea quando sia possibile prevedere anticipatamente l'entità dei vantaggi e delle perdite per i contraenti. Tale principio ha consentito la formulazione di due modelli giurisprudenziali costanti secondo i quali l'elemento dell'alea, con riferimento al momento della conclusione del contratto¹, deve

¹ Secondo T. Roma, sez. X, 10.3.2011, l'esistenza dell'aleatorietà elemento essenziale nel contratto di vitalizio oneroso configurato dall'art. 1872, 1° co., c.c., suppone che la relativa indagine debba essere condotta con riferimento al momento della conclusione del contratto, caratterizzato appunto dalla incertezza obiettiva iniziale circa la durata di vita del vitaliziato e della correlativa eguale incertezza in ordine al rapporto tra il valore complessivo delle prestazioni dovute dal vitalizante e il valore del cespite patrimoniale ceduto in corrispettivo del vitalizio. Al riguardo il Tribunale di Roma ha ritenuto che sussiste il requisito dell'incertezza sotto il duplice profilo sopra considerato, qualora considerata l'età del beneficiario della rendita, non risultano elementi per far ritenere un suo precario stato di salute (da farne apparire sicura o estremamente probabile la morte entro breve tempo dalla costituzione del vitalizio). In secondo luogo, occorre tener conto dell'ammontare della rendita assicurata e della capitalizzazione dei ratei, dell'aspettativa di vita media e del valore degli immobili. Da tali dati, nel caso di specie, e segnatamente dal rapporto del valore complessivo delle

essere esclusa in due ipotesi: quando l'entità della rendita sia inferiore o pari al frutto dei beni alienati in corrispettivo o sia ad esso superiore in misura così ridotta da poter escludere, considerata la probabile durata della vita contemplata, ogni alternativa di guadagno o di perdita; quando il beneficiario della rendita sia affetto da grave malattia al momento della conclusione del contratto e muoia entro breve tempo dalla costituzione della rendita stessa².

Relativamente al secondo dei descritti modelli giurisprudenziali va anche rilevata la malafede del vitalizante, ai sensi degli artt. 1337 ss. c.c., che, appunto, influisce sulla onerosità del contratto.

La mancanza di alea, ovviamente, non comporta la nullità del contratto ogni qual volta risulti la volontà di porre in essere non un contratto a titolo oneroso ma una donazione, quando cioè la sproporzione tra le due prestazioni e lo spirito di liberalità siano noti alle parti e da queste accettati.

L'essenzialità dell'alea nella rendita vitalizia e pertanto la sua stessa riconducibilità alla categoria dei contratti aleatori è stata vivacemente contestata da una parte della dottrina. A tale proposito si è fatto leva in primo luogo sull'argomento letterale della mancata ripetizione espressa della necessità dell'alea per la costituzione della rendita vitalizia (*ubi lex voluit dixit, ubi tacuit noluit*). Invero già sotto la vigenza del codice civile del 1865 vi erano voci di dissenso sebbene l'art. 1102 menzionasse espressamente il vitalizio tra i contratti aleatori. La dottrina più recente ha evidenziato l'esigenza che l'indagine deve essere fatta caso per caso in relazione all'interesse concreto del vitaliziato. Ovverosia se manca completamente l'incertezza sulla determinazione delle prestazioni, il contratto deve ritenersi nullo (a meno che non si provi che si sia voluto procedere alla stipula di un contratto atipico gratuito od oneroso e che la causa di questo sia meritevole di tutela); se poi vi è incertezza nella misura delle prestazioni certamente si è in presenza di un elemento aleatorio, ma deve distinguersi se si tratti di alea economica (alea normale) o alea giuridica (alea in senso stretto).

prestazioni dovute al vitaliziato col suddetto valore degli immobili, è possibile concludere nel senso dell'esistenza di un rischio reciproco ed equivalente fra i contraenti all'atto della stipulazione (risultando il totale della rendita rapportata alla aspettativa di vita media superiore al valore stimato degli immobili).

² Secondo Cass., 11.11.1988, n. 6083, in *Foro it.*, 1989, I, 1163, non incorre nel divieto dei patti successori, né importa esclusione dell'aleatorietà, il contratto con cui il vitaliziato, a fronte delle prestazioni, anche non patrimoniali, del vitalizante: a) differisca il trasferimento a quest'ultimo dei beni alla propria morte; b) lo subordini alla condizione risolutiva della sopravvenienza di una situazione di assoluta necessità di alienare in tutto o in parte i beni promessi; c) riconosca, in tal caso, al vitalizante un compenso adeguato alle prestazioni già effettuate.

Premessa la non esatta corrispondenza tra onerosità ed aleatorietà sarebbe opportuno chiedersi, nel quadro delle concrete operazioni costitutive del vitalizio oneroso, quale posto spetti effettivamente alla descritta situazione di incertezza nello schema causale globale del contratto. In altri termini, ci si dovrebbe domandare se l'incertezza abbia necessariamente forza determinante primaria nella intenzione delle parti, nel senso che senza di essa le parti non avrebbero posto in essere il contratto, oppure se essa possa ritenersi conseguenziale e secondaria per essere stata accettata soltanto in relazione alla mera durata del rapporto senza finalità speculative ed economiche.

Appare evidente l'impossibilità di formulare una risposta univoca al di fuori di un'indagine sul contratto singolo. Con riferimento al tipo negoziale di vitalizio attualmente si scorge una certa componente previdenziale ed assistenziale privata. D'altro canto la supposta componente assistenziale non contraddice alla componente aleatoria del contratto e si combina con essa in proporzioni variabili caso per caso.

Pertanto il problema non si pone in termini alternativi tra onerosità-aleatorietà e gratuità-non aleatorietà, essendo di fatto possibile tutta una serie di situazioni intermedie connesse al variegato combinarsi del momento assistenziale-previdenziale con quello aleatorio e speculativo. E non si tratta di un criterio meramente quantitativo quale quello proposto da parte della dottrina al fine di discriminare il carattere oneroso o gratuito del vitalizio e constatarne la mancanza dell'alea, quanto piuttosto, di una valutazione attinente al momento funzionale del negozio.

Non sembrano sussistere ostacoli concettuali all'ammissibilità di un contratto, sia pure atipico, di vitalizio oneroso non aleatorio, qualora ciò corrisponda alla comune intenzione delle parti. D'altro canto se non è escluso che le parti inseriscano elementi aleatori in contratti tipicamente commutativi (alea convenzionale) non si vede perché esse non possano disporre convenzionalmente della componente aleatoria del vitalizio, del resto finalizzato anche alla realizzazione di interessi che ontologicamente prescindono dall'alea (componente assistenziale).

Peraltro, è agevole rendersi conto che la comune intenzione delle parti potrebbe voler mantenere un sostanziale equilibrio tra le prestazioni e ciò a scapito della componente aleatoria. Il momento previdenziale e assistenziale, d'altro canto, non renderebbe inapplicabile tutta la disciplina prevista per il vitalizio, ma solamente quella parte connotata dall'elemento aleatorio. Per il resto il vitalizio oneroso così costituito sarebbe soggetto a quei rimedi (recessione per lesione, risoluzione per eccessiva onerosità) propri dei contratti commutativi.

Art. 1877

Libro IV - Titolo III: Dei singoli contratti

Così opinando si tende a distinguere il momento strutturale dal momento funzionale, si assume sostanzialmente che il contratto di rendita vitalizia rimarrebbe strutturalmente aleatorio, ovvero rimarrebbe l'incertezza della misura delle prestazioni, la quale ultima non potrebbe essere eliminata, ma esso non sarebbe posto in essere in funzione di rischio, bensì in funzione assistenziale e previdenziale.

A tale proposito si deve chiarire che la funzione assistenziale del contratto non dovrebbe appartenere alla sfera dei motivi (singolari ed interni ad ognuno dei contraenti) i quali non sarebbero sufficienti a mutare la destinazione della pattuizione, ma proprio al momento causale, ovvero il contratto deve ritenersi posto in essere da entrambe le parti in funzione solo previdenziale.

Sicuramente in tale ipotesi ci si troverebbe di fronte ad un contratto atipico, poiché il tipo previsto dal codificatore quale contratto di rendita vitalizia non ha l'elasticità necessaria per contenere un siffatto scostamento causale, tale contratto dovrebbe essere pertanto sottoposto all'imprescindibile giudizio di meritevolezza, che – nel caso concreto – difficilmente potrebbe superare, atteso che la utilizzabilità concreta del modello sarebbe inficiata dalla applicabilità, ad esempio, della risoluzione per eccessiva onerosità (si pensi all'ipotesi di richiesta di risoluzione perché il vitaliziato ha superato ampiamente i limiti previsti dalle tavole di mortalità) ovvero ancora dalla possibilità di far valere in giudizio una «presupposizione» (nel senso che si potrebbe dare per scontato che, una volta stipulato un vitalizio oneroso, il vitaliziato dovrebbe non vivere troppo a lungo!).

Art. 1877 – Risoluzione del contratto di vitalizio oneroso

[1] Il creditore di una rendita vitalizia costituita a titolo oneroso può chiedere la risoluzione del contratto, se il promittente non gli dà o diminuisce le garanzie pattuite.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Rinvio.

1. Rinvio

V. il commento all'art. 1878 c.c.

Art. 1878 – Mancanza di pagamento delle rate scadute

[1] *In caso di mancato pagamento delle rate di rendita scadute, il creditore della rendita, anche se è lo stesso stipulante, non può domandare la risoluzione del contratto, ma può far sequestrare e vendere i beni del suo debitore affinché col ricavato della vendita si faccia l'impiego di una somma sufficiente ad assicurare il pagamento della rendita.*

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Risoluzione del contratto.

1. Risoluzione del contratto

La norma ha carattere puramente dispositivo¹: si tratta tuttavia di una norma dal chiaro tenore dispositivo, quindi derogabile dalle parti anche attraverso la previsione di una clausola risolutiva espressa². Anche l'erede, subentrando quale successore *mortis causa* nella posizione giuridica del *de cuius*, può agire in giudizio per far valere la clausola risolutiva espressa inserita in un contratto stipulato dal defunto per pregresse inadempienze dell'altro contraente³.

Dal combinato disposto degli artt. 1877 e 1878 c.c. risulta che in tema di rendita onerosa la legge non ammetta il rimedio della risoluzione per mancato pagamento delle rate scadute, consentendone l'applicazione, invece, per la mancata prestazione o diminuzione della garanzia pattuita. La dottrina motiva tale diversità in quanto, mentre l'inadempimento previsto dall'art. 1877 c.c. mette in pericolo l'esecuzione dell'intero contratto (solo per il caso di contratto oneroso), il mancato pagamento di una o più rate scadute, ai sensi dell'art. 1878 c.c., esclude il rimedio della risoluzione e attribuisce al creditore la facoltà di far sequestrare e vendere i beni del debitore affinché, con il ricavato, possa assicurarsi il pagamento della rendita. Per ciò che attiene alla prestazione delle garanzie, va tenuto presente che all'alienante, in caso di cessione di immobile, spetta l'ipoteca *ex art. 2817 c.c.*: in questo caso per l'ipotesi di diminuzione delle garanzie trova applicazione l'art. 2743 c.c.

Nonostante il disposto dell'art. 1878 c.c. le parti possono convenire la risoluzione espressa del contratto in caso di inadempimento.

Si ritiene, in particolare, che la disposizione dell'art. 1878 c.c. non sia

¹ Cass., 26.10.1979, n. 5605.

² T. Trieste, 7.3.2011.

³ Cass., 17.7.1986, n. 4615.

applicabile al vitalizio alimentare⁴ ed al contratto di mantenimento in quanto tale ultima norma, la quale trova giustificazione nella non gravità della turbativa dell'equilibrio negoziale in presenza di inadempienza nel pagamento di dette rate di rendita, oltre che nella possibilità di un soddisfacimento coattivo del creditore, non è suscettibile di applicazione analogica al vitalizio alimentare, caratterizzato da prestazioni indispensabili per la sopravvivenza del creditore, in parte non fungibili e basate sullo "*intuitus personae*"⁵. L'art. 1878 c.c., infatti, si muove sul presupposto che l'inadempimento dell'obbligazione di dare, tipica del contratto di rendita vitalizia, non sia tanto grave da giustificare la risoluzione del contratto stesso, anzi la mancata risoluzione e la costituzione di una rendita coattiva appare decisamente funzionale al concreto interesse del beneficiario di continuare a ricevere una somma periodica di denaro. La rilevanza delle prestazioni di assistenza e cure «concretantesi in prestazioni di *facere* caratterizzate dalla infungibilità e dall'*intuitus personae* per ciò che concerne la scelta dell'obbligato», determinano al contrario la non scarsa importanza dell'inadempimento nel vitalizio alimentare, ove la mancata corresponsione anche per breve periodo delle prestazioni sia materiali che spirituali priva il creditore dell'indispensabile per la vita ed è tale da turbare l'equilibrio contrattuale e le aspettative di «vita umana e dignitosa». Pertanto, dal contenuto non meramente patrimoniale dell'obbligo, essendo ritenuta l'assistenza morale indefettibile, deve quindi concludersi per la non applicabilità analogica della norma in esame, rendendosi di converso applicabile la disciplina generale della risoluzione per inadempimento.

Per il vitalizio alimentare ovvero per il contratto di mantenimento, l'inadempimento è quindi regolato dagli artt. 1453 ss. c.c.: la risoluzione del contratto è l'unico rimedio che consente al beneficiario insoddisfatto di realizzare

⁴ *Contra* ANDREOLI M., *La rendita vitalizia*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1949, 49; LUMINOSO, *Vitalizio alimentare e clausole risolutive per inadempimento*, in *Riv. dir. civ.*, 1966, II, 482; in giurisprudenza, Cass., 25.2.1981, n. 1154, in *Giust. civ.*, 1981, I, 2339 e Cass., 15.3.1982, n. 1683, in *Giust. civ. mass.*, 1982, I, 606. Sul punto anche Cass., 11.11.1988, n. 6083, in *Foro it.*, 1989, I, 1, 1163.

⁵ Cfr. Cass., S.U., 18.8.1990, n. 8432, in *Giust. civ.*, 1991, I, 634 e in *Riv. notariato*, 1.2.1991, n. 174; Cass., 7.2.1992, n. 1401, in *Rep. Giust. civ.*, 1992, *Rendita perpetua e vitalizia*; Cass., 9.10.1996, n. 8825; diversamente l'orientamento che inquadrava la fattispecie in oggetto come sottotipo del contratto di rendita vitalizia facendone derivare l'estensione della disciplina ed in particolare dell'art. 1878 c.c., trasformando la prestazione di fare nella dazione di una somma di denaro. Cfr. per tutte Cass., 28.1.1966, n. 330, in *Foro it.*, 1966, I, 1787; salva la possibilità di applicazione di una clausola di risoluzione espressa, cfr. Cass., 11.11.1988, n. 6083, *ivi*, 1989, I, 1163; Cass., 13.2.1968, n. 486, in *Giust. civ.*, 1968, I, 463; Cass., 29.9.1964, n. 2471, *ivi*, 1964, I, 2174; T. Cagliari, 20.10.1964, in *Riv. dir. civ.*, 1966, II, 482; *contra* T. Napoli, 14.2.1974, in *Dir. e giur.*, 1975, 110.

comunque il suo interesse, ponendo fine ad un rapporto che non gli procura nessun beneficio.

Evidente è quale ruolo fondamentale svolge il giudice nel valutare l'inadempimento e la gravità del medesimo ai sensi dell'art. 1455 c.c., al fine di farne derivare la risoluzione del contratto mediante la restituzione dei beni ceduti in corrispettivo delle prestazioni ivi indicate.

Opportuno e doveroso sarebbe di converso lo sforzo da parte di chi redige il contratto di specificare al meglio le prestazioni che si desidera ottenere dall'obbligato, facendo riferimento sia alle esigenze di sostentamento che a quelle più specificatamente assistenziali, quali cure mediche, compagnia ecc., e sottolineando l'importanza delle medesime per il beneficiario. Le parti potrebbero anche inserire una clausola risolutiva espressa *ex art.* 1456 c.c. Tale strumento, da una parte mirerebbe a prevenire la normale valutazione del giudice sulla importanza dell'inadempimento, evitando che posteriormente possa essere contestata la gravità delle inadempienze; dall'altro eviterebbe la necessità di ricorrere al giudice per il prodursi della risoluzione, rendendo sufficiente in tal senso una semplice manifestazione di volontà del creditore insoddisfatto. Indispensabile, tuttavia, perché la clausola possa avere una qualche utilità, la specificazione del concreto contenuto in termini di ipotesi di inadempimento e di gravità del medesimo.

Si riconnette al carattere assistenziale della rendita vitalizia anche la norma che ne sancisce, salvo patto contrario, l'irredimibilità e l'irrelevanza della sopravvenuta onerosità della prestazione⁶.

Art. 1879 – Divieto di riscatto e onerosità sopravvenuta

[1] Il debitore della rendita, salvo patto contrario, non può liberarsi dal pagamento della rendita stessa offrendo il rimborso del capitale, anche se rinunzia alla ripetizione delle annualità pagate.

[2] Egli è tenuto a pagare la rendita per tutto il tempo per il quale è stata costituita, per quanto gravosa sia divenuta la sua prestazione.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Generalità.

⁶ Cfr. Cass., 24.6.2009, n. 14796. Nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto insussistente lo squilibrio, avuto riguardo sia al rifiuto ingiustificato del vitaliziato di ricevere assistenza, sia allo scarso valore dei fabbricati dedotti in controprestazione.

Art. 1880

Libro IV - Titolo III: Dei singoli contratti

1. Generalità

In caso di inadempimento, l'art. 1878 c.c. esclude il rimedio della risoluzione e attribuisce al creditore la facoltà di far sequestrare e vendere i beni del debitore affinché, con il ricavato, possa assicurarsi il pagamento della rendita. La risoluzione del contratto, al contrario, può essere richiesta in caso di mancata prestazione o diminuzione delle garanzie pattuite.

Si riconnette al carattere assistenziale della rendita vitalizia anche la norma che ne sancisce, salvo patto contrario, l'irredimibilità e l'irrelevanza della sopravvenuta onerosità della prestazione.

Art. 1880 – Modalità del pagamento della rendita

[1] La rendita vitalizia costituita mediante contratto è dovuta al creditore in proporzione del numero dei giorni vissuti da colui sulla vita del quale è costituita.

[2] Se però è stato convenuto di pagarla a rate anticipate, ciascuna rata si acquista dal giorno in cui è scaduta.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Rinvio.

1. Rinvio

V. il commento all'art. 1881 c.c.

Art. 1881 – Sequestro o pignoramento della rendita

[1] Quando la rendita vitalizia è costituita a titolo gratuito, si può disporre che essa non sia soggetta a pignoramento o a sequestro entro i limiti del bisogno alimentare del creditore.

commento di Elena Calice

Sommario: 1. Le modalità di pagamento.

1. Le modalità di pagamento

Il debitore può essere tenuto a pagare la rendita a rate posticipate ovvero anticipate. Nel primo caso, la rendita è dovuta in proporzione del numero dei

giorni vissuti dalla persona contemplata, in conformità ai principi generali sui frutti civili disciplinati dall'art. 820 c.c. Qualora, invece, le parti convengano il sistema di pagamento a rate anticipate ciascuna rata si acquista – per intero – dal giorno in cui è scaduta, anche se la vita contemplata cessasse prima della fine del decorso del periodo cui la rata si riferisce. Trattasi di norma dispositiva, suscettibile di deroghe pattizie.

Il credito che nasce dalla rendita vitalizia è di norma cedibile, sequestrabile e pignorabile.

Per il vitalizio gratuito (anche nascente da donazioni indirette) è, come si diceva, possibile prevedere l'impignorabilità e l'insequestrabilità nei limiti del bisogno alimentare del creditore: il giudice nel valutare tale bisogno si può avvalere *in primis* delle disposizioni dettate dall'art. 438 c.c. in tema di alimenti per cui sarà impignorabile la rendita solo per la parte necessaria ai bisogni del vitaliziato, considerando la sua posizione sociale.

Nel caso del vitalizio alimentare non trova applicazione l'art. 1881 c.c., bensì l'art. 545 c.p.c.

Cfr. l'art. 1923 c.c. per l'impignorabilità delle cc.dd. polizze vita.



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)